

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пер., д. 4, лит. А

1. Данные об отчете:
 - 1.1. Дата проведения оценки: 05.07.2016 г.
 - 1.2. Дата составления отчета: 06.07.2016 г.
 - 1.3. Оцениваемые права:
 - Здание – право собственности;
 - Земельный участок – право собственности.
2. Описание объекта оценки:
 - 2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

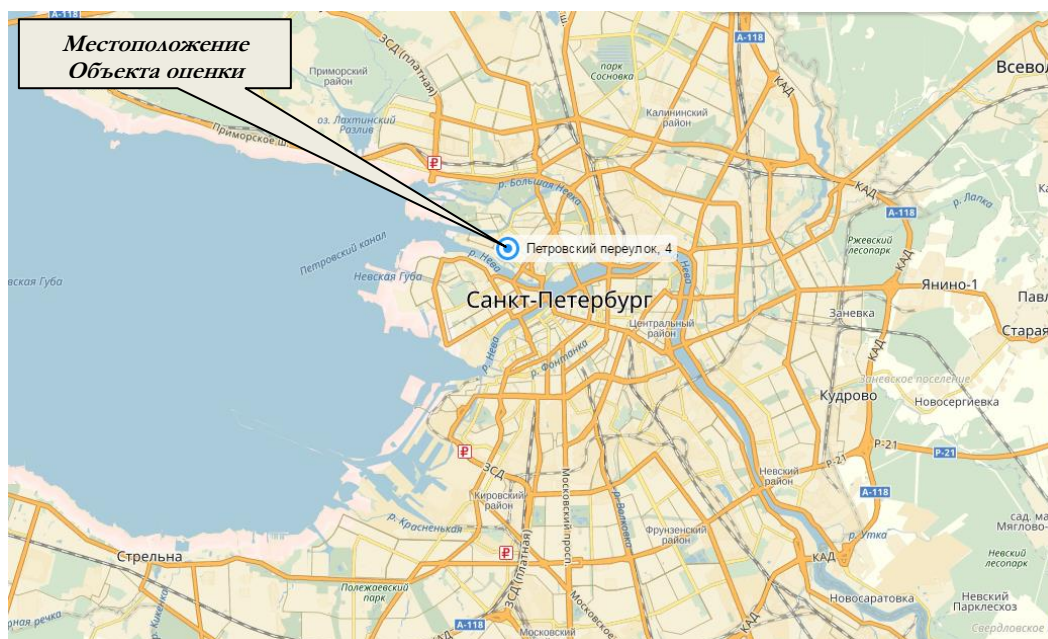


Рис. 1. Карта местоположения объекта в границах г. Санкт-Петербург

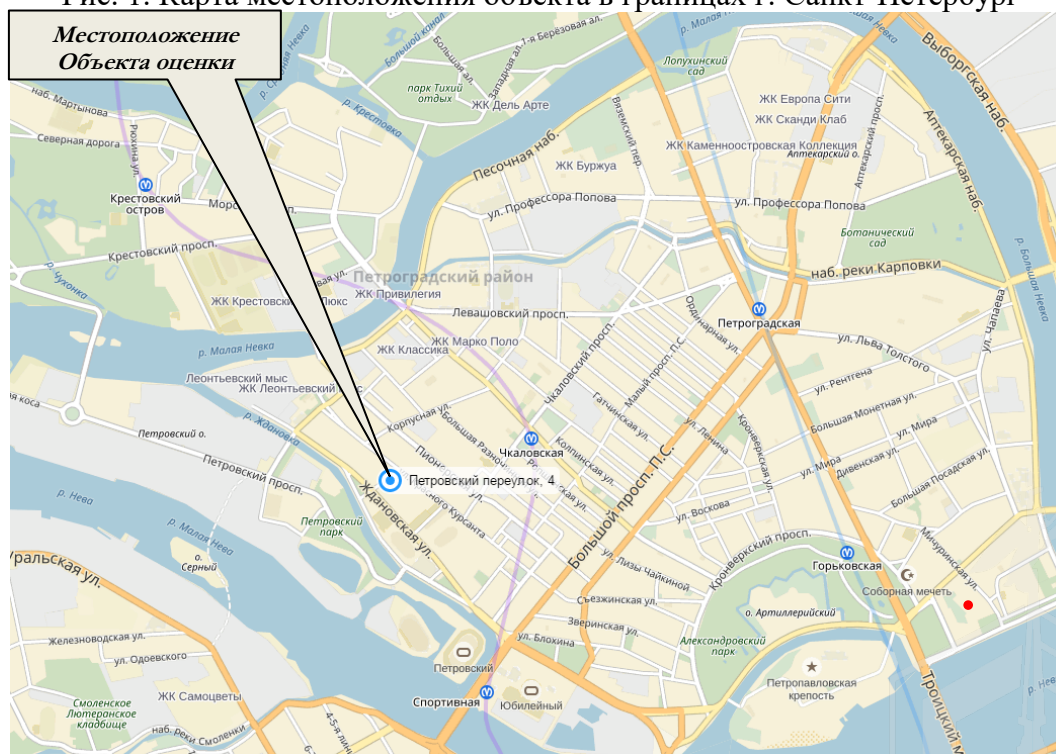


Рис. 2. Карта местоположения объекта в границах Петроградского района

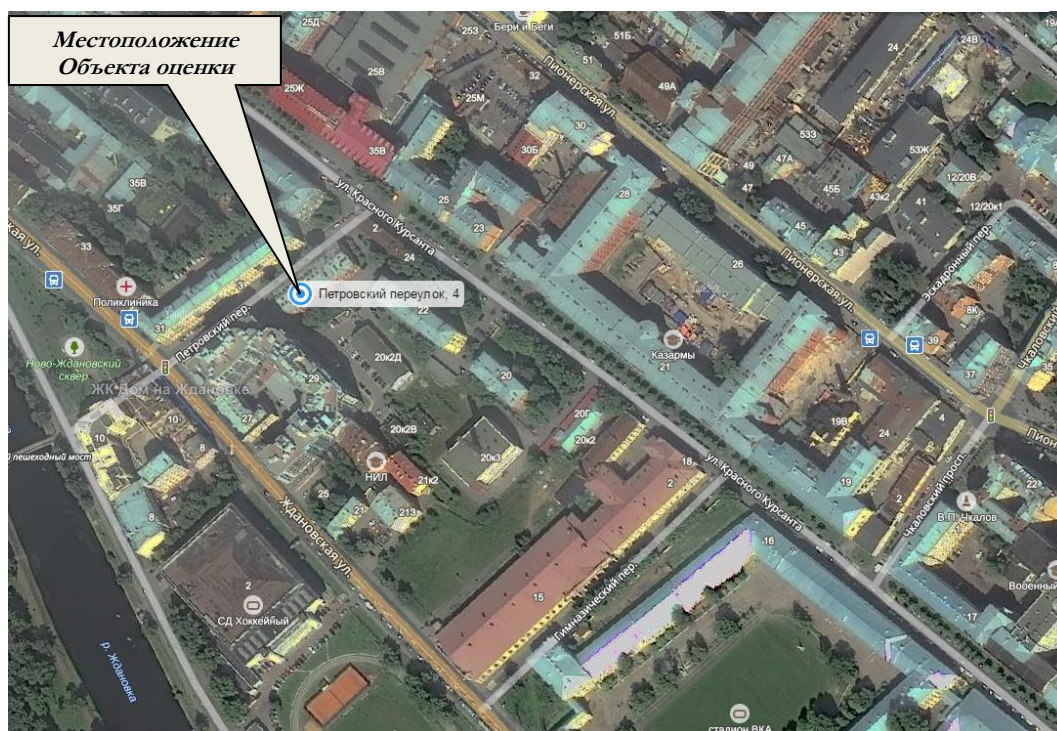


Рис. 3. Карта местоположения объекта в границах квартала

2.2. Описание местоположения объекта:

2.2.1. Краткое описание района.

Петроградский район — один из административных районов Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. В названиях двух проспектов района (Большого и Малого проспектов) для отличия их от одноимённых проспектов Васильевского острова сохранилось название соответствующего исторического района — Петроградская сторона (сокращённо П. С.). Образование района произошло в 1917 году, а в современных границах район существует с 1973 года. Площадь, кв. км 24 км². Население, чел. 136 613чел. Территориальное деление:

- Введенский;
- Кронверкское;
- Посадский;
- Аптекарский остров;
- Петровский;
- Чкаловское.

2.2.2. Границы района.

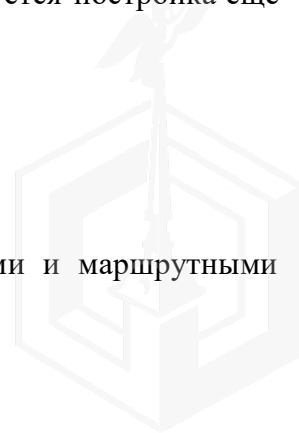
Островная территория по оси Большой Невки граничит с Приморским и Выборгским районами, по оси Малой Невки – с Василеостровским, а по оси Невы – с Центральным районом.

2.2.3. Транспортное обеспечение.

Станции метро охватывают весь район. Станции метро равноудалены в пределах 10-15 минут пешей доступности. Также в ближайшем будущем планируется постройка еще одной станции – Новокрестовской. Действующие станции метро:

- Петроградская;
- Горьковская;
- Крестовский остров;
- Чкаловская;
- Спортивная.

Общественный транспорт представлен троллейбусами, автобусами и маршрутными такси. Также присутствуют трамвайные пути



2.2.4. Жилой фонд.

Петроградский район считается дорогим в плане недвижимости. В настоящее время недвижимость в этом районе представлена в основном сталинскими домами, присутствуют также новостройки, в основном класса “комфорт”. Присутствуют реконструированные архитектурные памятники на Каменноостровском и Большом проспектах, двух-трех-этажные дома бизнес-класса недалеко от Крестовского острова, дома с красивым видом на набережную.

2.2.5. Социальная инфраструктура.

В районе расположены около 60 дошкольных учреждений, более 20 школ, несколько высших учебных заведений. Также в районе есть несколько общедоступных спортивных учреждений высокого уровня.

2.2.6. Коммерческая инфраструктура.

Петроградский район характеризует благоприятная инвестиционная привлекательность. В настоящее время здесь осуществляется множество коммерческих и градостроительных проектов, таких как реставрация зданий, представляющих историческую и культурную ценность, перенесение промышленных зон в другие районы Санкт-Петербурга или за черту города. В районе метро Чкаловская сейчас производится обустройство малозаселенных территорий и возведение новых бизнес-центров и развлекательных комплексов.

2.2.7. Промышленность.

Главными отраслями промышленности района являются машиностроение, легкая промышленность и полиграфия. Промышленные предприятия:

- Заводы «Электрик», «Вибратор», «Полиграфмаш», «Знамя труда»;
- Гардинно-тюлевая фабрика, трикотажная фабрика «Красное знамя», текстильное объединение «Нева»;
- Типография «Печатный двор»;
- Монетный двор в Петропавловской крепости.

2.2.8. Экология района.

По сравнению с другими центральными районами Петроградский, с экологической точки зрения – благополучен. Радиационный фон составляет 12 мкр\рентген в час — это в пределах нормы. Лишь в районе стадиона «Динамо» отмечаются превышающие норму показатели загрязнения воздуха. Серьезный уровень шума в местах скопления автомобильного трафика — на основных магистралях Петроградской стороны. Здесь отмечается и высокое пылезагрязнение воздуха, и превышающее норму содержание в нем выхлопных газов. Промышленных зон в районе минимальное количество.

В остальном же Петроградский район — зеленая зона. При центральном расположении и плотной застройке общая площадь зеленых насаждений в районе составляет более 34%. Здесь расположены Ботанический и Вяземский сад, Александровский парк, множество разнообразных внутренних и внешних благоустроенных скверов.

2.2.9. Перспективы развития.

Перспективы развития района связаны со строительством жилых и коммерческих зданий «элит и «премиум» класса.

2.2.10. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Муниципальное образование «Чкаловское» расположено в западной части Петроградского района, включает в себя Каменный, Крестовский и Елагин острова, а также часть острова Петроградский к западу от Чкаловского и Каменноостровского проспектов. Ближайшее окружение объекта оценки – жилая застройка, с включением объектов общественно-деловой и социальной инфраструктуры (см. рис. 4)





Рис. 4 Ближайшее окружение Объекта оценки

Объект оценки расположен в М.О. «Чкаловское» Петроградского района в квартале, ограниченном:

- с юго-востока – Гимназическим пер.;
- с юго-запада – Ждановской ул.;
- с северо-запада – Петровским пер.;
- с северо-востока – ул. Красного Курсанта.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 334 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003155:394
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - «ЗЖД» зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ - "ТЗЖДЗ" - зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры. Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует. Утвержден градостроительный план земельного участка.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	К участку подведены сети водоснабжения, канализации и электроснабжения, тепловые сети.
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение объекта оценки – жилая застройка, с включением объектов общественно-деловой и социальной инфраструктуры.
Подъезд к участку	Со стороны улицы Петровского переулка
Форма участка, рельеф	Форма участка – неправильный прямоугольник. Рельеф земельного участка ровный, без существенного перепада высот

2.4. Описание улучшений

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:07:0003155:366
Площадь застройки, кв.м.	864,9
Общая площадь здания, кв. м.	1762,0
Полезная площадь здания, кв. м.	1168,7
Объем здания, куб. м.	9903
Группа капитальности	II
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	1961
Этажность	3
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	есть
Вход (улица/двор)	3 отдельных входа со двора
Окна (направленность)	Стандартные окна (во двор и на Петровский переулок)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Отопление (централизованное)	есть
Газ магистраль	есть
Лифт	отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Неисправно. Требуется полная замена инженерных систем.
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Аварийное (основание Заключение МВК от 27.05.2008 г. №4)

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов:

Фундаменты, стены и перекрытия здания, находятся в ограниченно работоспособном и недопустимом состоянии. Перекрытия в зонах санузлов находятся в аварийном состоянии с угрозой обвала. Состояние лестниц, кровли, столярных изделий и инженерного оборудования неудовлетворительное, ввиду выработки нормативного ресурса. Многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу на основании Заключения МВК от 27.05.2008 г. №4

2.4.3. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение объекта оценки жилая застройка, с включением объектов общественно-деловой и социальной инфраструктуры.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении по ул. Ждановской, расположен «Ново-Ждановский» сквер. В квартальной застройке Объекта оценки – спортивная площадка.
Наличие парковки	Организованная парковка отсутствует.

	Стихийная парковка легкового автомобильного транспорта возможна на проезжей части улиц, прилегающих к кварталу, в котором расположен Объект оценки и во дворе.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки оценивается как хорошая. Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена в 700 м от Объекта оценки (по данным yandex.ru/maps). Общественный транспорт проходит по улице Ждановской - автобус №191. Подъезд к объекту оценки осуществляется с Петровского переулка.

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии)):

- Арендными отношениями объект оценки не обременён.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии)):

КГИОП: Объект расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ЗРЗ 2-1) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга и в границах территории предварительных археологических разведок ЗА2. Здание построено до 1 917 г., формирует уличный фронт и относится к числу исторических. КЗР: Части земельного участка с особым режимом использования: охранная зона газораспределительной сети площадью 183 кв. м, охранная зона водопроводных сетей площадью 38 кв.м, охранная зона тепловых сетей площадью 1 кв.м, охранная зона тепловых сетей площадью 208 кв.м, охранная зона канализационных сетей площадью 15 кв.м, охранная зона канализационных сетей площадью 447 кв.м, охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 33 кв.м, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 1 334 кв.м По данным Справки ГО и ЧС объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.4.5. Фотографии объекта оценки







 <p style="text-align: center;">Фото 1.</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 2.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Общий вид на объект оценки со стороны Петровского переулка</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Общий вид на объект оценки со стороны двора</i></p>
 <p style="text-align: center;">Фото 3.</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 4.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Окружение объекта оценки (ЖК «Идеальный мир»)</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Окружение объекта оценки (дом 24 по ул. Красного Курсанта)</i></p>
 <p style="text-align: center;">Фото 5.</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 6.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Окружение объекта оценки (вид в сторону ул. Ждановская)</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Окружение объекта оценки (вид в сторону ул. Красного Курсанта)</i></p>



Фото 7.



Фото 8.

Окружение объекта оценки (строящийся ЖК «Дом на Ждановке»)

Подъезд к Объекту оценки со стороны Петровского переулка



Фото 9.

Дворовой фасад здания Объекта оценки (рамкой выделен отдельный вход со двора)





Фото 10.

*Внутренне состояние помещений здания
Объекта оценки*



Фото 11.

*Внутренне состояние помещений здания
Объекта оценки*



Фото 11.

*Внутренне состояние помещений здания
Объекта оценки*



Фото 12.

*Внутренне состояние помещений здания
Объекта оценки*



2.4.6. Акт осмотра объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петровский переулок, дом 4, литера А

05 июля 2016 г.

Объект оценки - земельный участок (кадастровый номер 78:07:0003155:394), общей площадью 1 334 кв. м, с расположенным на нем капитальным зданием (кадастровый номер 78:07:0003155:366), общей площадью 1 762 кв. м.

Обследуемое здание кирпичное, трёхэтажное, год постройки 1916 года без подвала, II группы капитальности. Капитальный ремонт проводился в 1961 году. По конструктивной схеме здание трёхпролётное с продольными и поперечными несущими кирпичными стенами и ленточными бутовыми фундаментами. Перекрытие по металлическим балкам с деревянным и плоским монолитным бетонным заполнением. Перегородки в здании дощатые.

27 мая 2008 года МВК Петроградского района провела техническое обследование здания.


Обследованием было установлено, что здание имеет значительный моральный и физический износ. Последний капитальный ремонт, проводивший более 45 лет назад, носил выборочный характер и лишь частично устранил физический износ конструкций. Косметический ремонт помещений, выполненный силами жильцов в части помещений, скрывает неудовлетворительное состояние несущих конструкций.

Повреждения стен трещинами вызваны неравномерными осадками фундаментов, усугублёнными неисправным состоянием инженерных сетей. Полностью устранить подобные трещины тампонацией не представляется возможным, из-за температурных изменений линейных размеров стен и вибрации вызванной движением транспорта. Зыбкость междуэтажных перекрытий, с образованием характерных трещин, вызвана несоответствием сечения балок перекрываемому пролёту. Просадки полов и перегородок помещений первого этажа образовались в результате уплотнения грунтового основания.

Фундаменты, стены и перекрытия здания, находятся в ограниченно работоспособном недопустимом состоянии. Перекрытия в зонах санузлов находятся в аварийном состоянии угрозой обвала. Состояние лестниц, кровли, столярных изделий и инженерного оборудования неудовлетворительное, ввиду выработки нормативного ресурса.

По итогам обследования многоквартирный дом был признан аварийным и подлежащим сносу (основание Заключение МВК от 27.05.2008 г. №4).

Осмотр на текущую дату показал, что техническое состояние здания осталось без изменений.

Оценщик ООО «Клиринг»	
Должность	Оценщик II категории
Ф. И. О.	Рудык А.И.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является разборка аварийных конструкций существующего здания и строительство многоквартирного жилого дома с восстановлением внешнего облика здания.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	65 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	36 890
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	48 726
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	Договором аренды не обременен
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	-

